



MERCADO DE RENTA RESIDENCIAL **MULTIFAMILY**

REPORTE 47 | 2025

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2025

EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS

Socio Líder
Advisory
evenegas@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5008

JOSÉ CARTER

Gerente
División Real Estate
jcarter@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5107

ISIDORA CASANOVA

Analista
División Real Estate
isidora.casanova@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5000

FRANCISCO GÓMEZ

Analista
División Real Estate
francisco.gomez@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5000

ANTONIA DURÁN

Analista
División Real Estate
antoniam.duran@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5000

CONTACTO

bdo.cl
+56 2 2729 5000
Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago - CHILE

BDO CHILE DEAL ADVISORY

Nuestro equipo de Deal Advisory cuenta con un alto nivel de profesionalismo y capacidad técnica en el desarrollo de servicios y asesorías a nivel local como internacional, tales como:

- ▶ Fusiones y Adquisiciones
- ▶ Valuación de Empresas
- ▶ Due Diligence
- ▶ Inventarios de activos fijos y existencias
- ▶ Transacciones de activos y licitaciones
- ▶ Tasaciones, valuación de activos y estudios inmobiliarios

CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	03
FACTORES CLAVES.....	04
PRINCIPALES INDICADORES.....	04
EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY.....	04
UNIDADES POR COMUNA.....	05
EDIFICIOS POR COMUNA.....	06
TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	07
CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY.....	08
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO.....	11

INVESTIGACIÓN Y PRONÓSTICO GRAN SANTIAGO 1T/2025

Durante el primer trimestre de 2025, el mercado de renta residencial multifamily comenzó con un desempeño positivo, evidenciado por el alza en sus principales indicadores. Se observó un incremento en la ocupación en régimen, que alcanzó un 93,7%, lo que representa un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior. Asimismo, los valores promedio de arriendo experimentaron un leve crecimiento de 0,3% en comparación con el cuarto trimestre de 2024. El ticket promedio de arriendo total también mostró un alza de 1,7% trimestral, situándose en UF 10,86 por unidad. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de nueve edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 48.834 unidades distribuidas en 205 edificios localizados en 20 comunas del Gran Santiago.

FACTORES CLAVES

El primer trimestre de 2025 se observa el ingreso de nueve edificios multifamily lo que incorpora un total de 2.061 unidades al stock total. Se aprecia el ingreso de dos edificios en la comuna de Estación Central (560 Un.), Providencia (248 Un.) y Las Condes (568 Un.). Por otro lado, se observa el ingreso de un edificio en Santiago (275 Un.), La Reina (120 Un.) y Cerrillos (290 Un.). Estas dos últimas comunas (La Reina y Cerrillos) se incorporan por primera vez al mercado con edificios en operación, elevando a 20 el total de comunas con presencia de proyectos multifamily en el Gran Santiago.

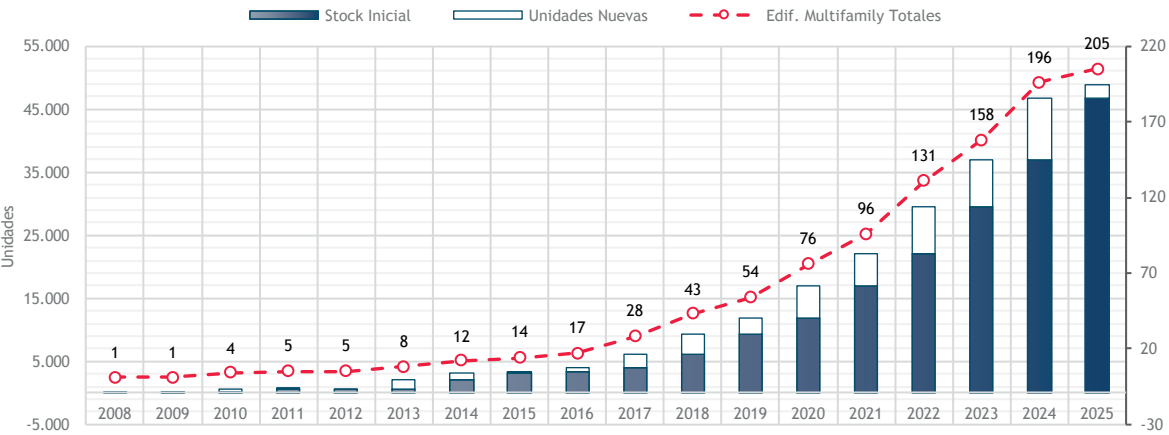
Durante el primer trimestre de 2025 se registró un leve aumento en la ocupación en régimen, que alcanzó un 93,7%, lo que representa un alza de 0,9 puntos

porcentuales en comparación con el cuarto trimestre de 2024. En cuanto al canon promedio, este experimentó un incremento de 0,3%, alcanzando las 0,262 UF/m². Por su parte, el valor promedio total por unidad se elevó un 1,7%, situándose en UF 10,87. Estos indicadores reflejan que la industria multifamily mantiene una tendencia de crecimiento sostenido, destacando una alta absorción de unidades junto con el aumento en el valor promedio y el nivel de ocupación. Las proyecciones para el resto de 2025 anticipan el ingreso de al menos 28 nuevos edificios, lo que reafirma el proceso de consolidación del mercado multifamily como una alternativa atractiva para los usuarios e inversionistas, especialmente frente al contexto actual del mercado inmobiliario.

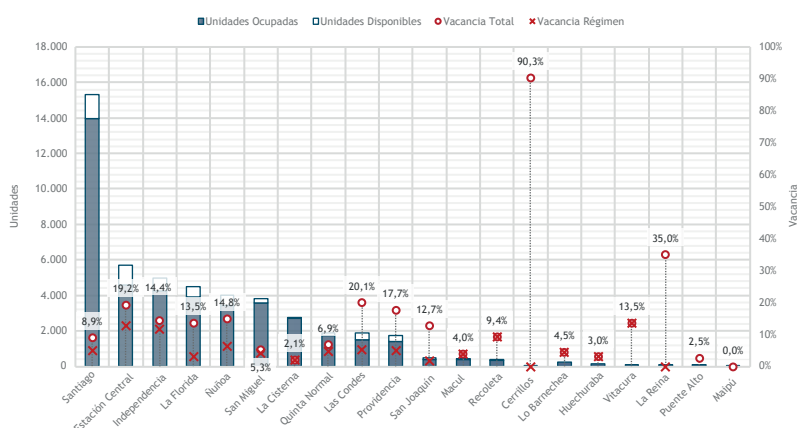
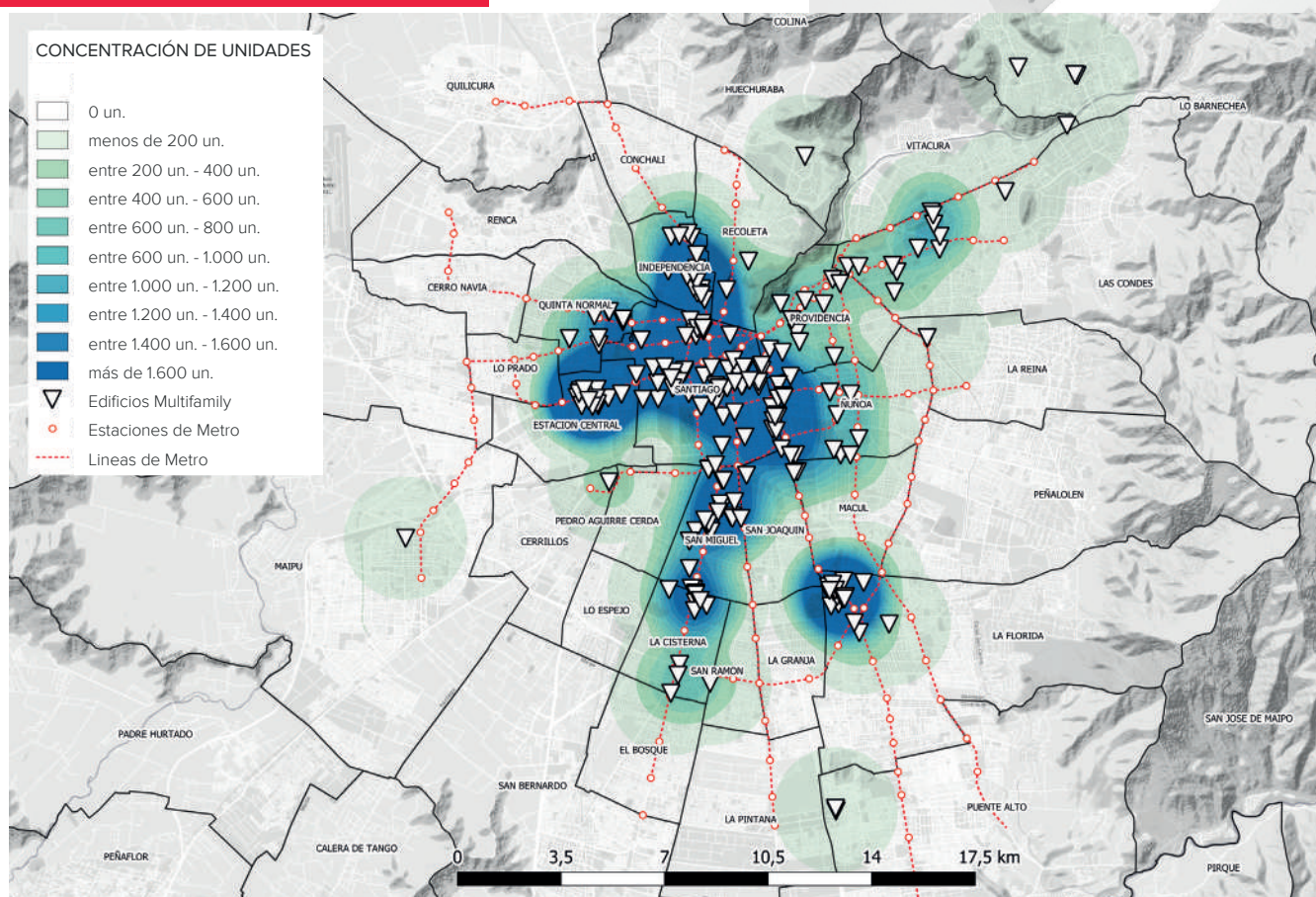
PRINCIPALES INDICADORES

INDICADOR		2024	2025	VAR. %
		4T	1T	
Valor Arriendo	UF	10,68	10,86	▲ 1,7%
Canon Promedio	UF/m²	0,261	0,262	▲ 0,3%
Superficie Promedio	m²	41,17	41,50	▲ 0,8%
Ocupación Régimen	%	92,9%	93,7%	▲ 0,9%
Ocupación Total	%	87,4%	87,9%	▲ 0,6%
Número de Edificios	Un.	196	205	▲ 4,6%
Número de Unidades	Un.	46.773	48.834	▲ 4,5%
Unidades por Edificio	Un.	239	238	▼ -0,2%
Cap Rate Bruto	%	3,67%	3,67%	▼ -0,1%
Cap Rate Neto	%	2,94%	2,93%	▼ -0,1%

EVOLUCIÓN NÚMERO UNIDADES Y MULTIFAMILY



UNIDADES POR COMUNA



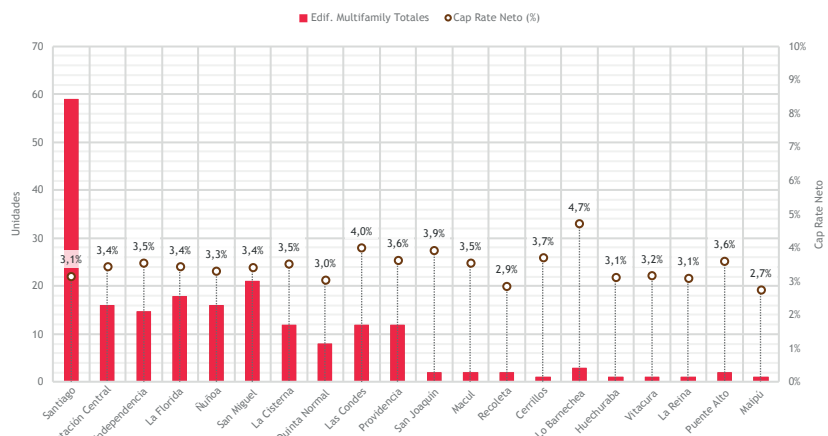
*Vacancias totales sobre 10% se deben a que la comuna posee un edificio en colocación.

GENERALIDADES

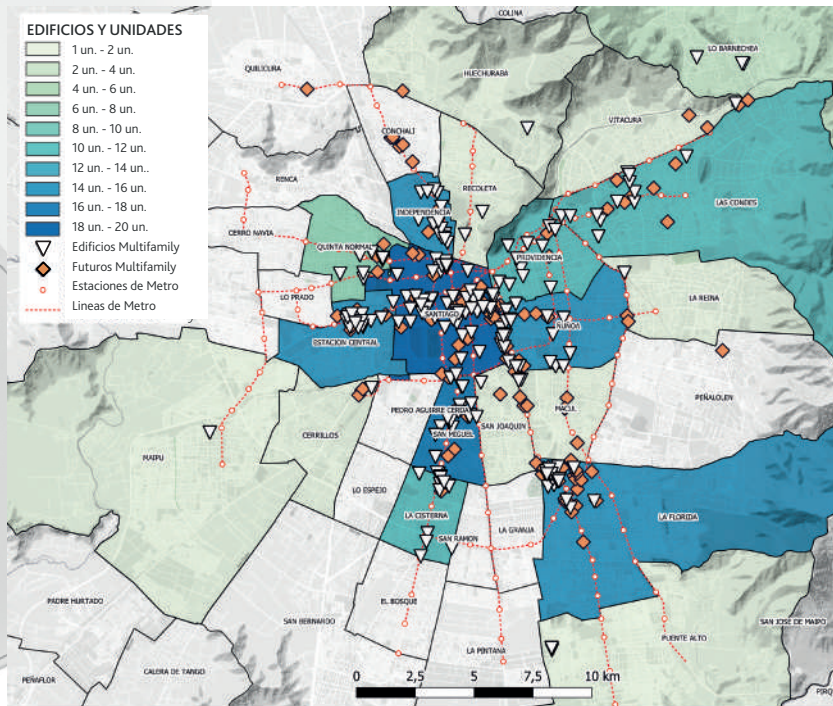
Durante el primer trimestre, la ocupación total registró un aumento de 0,6 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior, alcanzando un nivel de llenado del 87,9% de las unidades. En paralelo, la ocupación en régimen se situó en 93,7%, lo que representa un incremento de 0,9 puntos porcentuales en comparación con el período previo. Esta diferencia entre ambos indicadores se explica, en parte, por el ingreso de 2.061 nuevas unidades al mercado durante el trimestre, así como por la mayor absorción de los edificios que ya se encuentran en régimen. En este período se identifican 15 edificios, ingresados en trimestres anteriores, que aún se encuentran en proceso de colocación.

En cuanto a los cap rates netos, ajustados por vacancia y gastos operacionales, se observó una leve disminución de 0,2 puntos base respecto al trimestre anterior, situándose en 2,93%. Esta baja se atribuye principalmente a un leve aumento en el valor unitario de venta de departamentos en el Gran Santiago. En este contexto, Lo Barnechea se posiciona como la comuna con el cap rate más alto del trimestre, alcanzando un 4,7%.

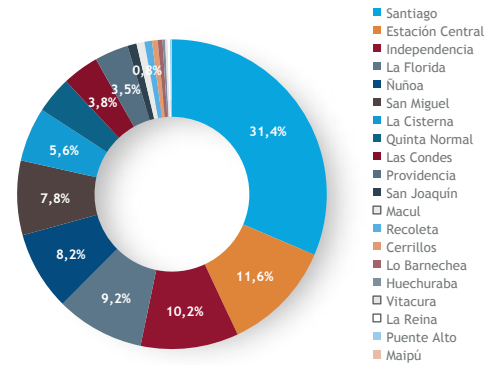
MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA



EDIFICIOS POR COMUNA

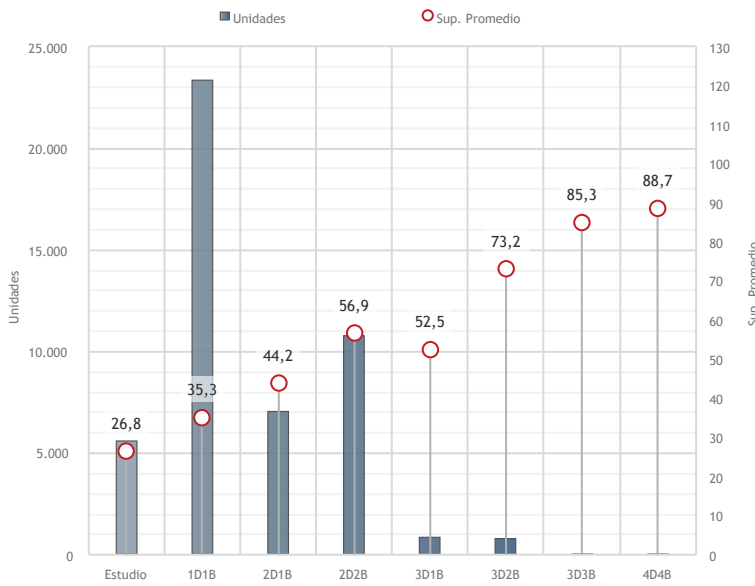


DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR COMUNA

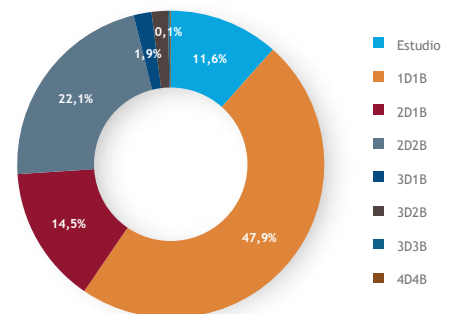


La mayor concentración de unidades multifamily se mantiene en la comuna de Santiago, con el 31,40% de las unidades. En tanto, la comuna de Estación Central se posiciona segunda en cantidad de unidades con el 11,64% e Independencia en tercer puesto con el 10,22% del stock total. Entre estas tres comunas se encuentra el 53,25% de las unidades totales lo que representa 26.004 departamentos de la oferta total. Así mismo, entre las comunas de La Florida, Ñuñoa, San Miguel y La Cisterna se encuentra el 30,90% de las unidades.

TIPOLOGÍAS



DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES POR TIPOLOGÍA



El mix con mayor concentración de unidades es el de un dormitorio y un baño (1D1B) con un 47,9% de las unidades y el ingreso de 1.101 unidades este trimestre. En tanto, las tipologías de dos dormitorios y un baño (2D1B) y dos dormitorios y dos baños (2D2B) representan el 36,6% del total. El mix de tres dormitorios en sus distintas tipologías representa el 3,8% de las unidades totales, mientras que el mix de cuatro dormitorios representa el 0,1%. Finalmente, el mix estudio con un 11,6% al primer trimestre del 2025.

GENERALIDADES

Durante el primer trimestre de 2025 se incorporaron nueve nuevos edificios al mercado multifamily, lo que representa un total de 2.061 unidades adicionales. Este dinamismo refleja la preferencia dentro de la subindustria por activos que ofrecen mayor estabilidad frente a contextos de incertidumbre, como lo ha demostrado la renta residencial multifamily. Con este ingreso, el universo total de unidades destinadas a renta residencial alcanza las 48.834 unidades, distribuidas en 205 edificios, con un promedio de 238 unidades por edificio. Este incremento corresponde a un crecimiento del 4,4% del stock total.

Del total de unidades, 23.411 corresponden al mix 1D1B, con una superficie promedio de 35,3 m². Por su parte, 17.865 unidades corresponden a tipologías 2D1B y 2D2B, con superficies promedio de 44,2 m² y 56,9 m², respectivamente. Además, se registran 5.656 unidades tipo Estudio con una superficie promedio de 26,8 m², 1.852 unidades de tres dormitorios en todas sus tipologías con una superficie promedio ponderada de 63,5 m², y 50 unidades de cuatro dormitorios, cuya superficie promedio alcanza los 88,7 m².

TIPOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

TIPO



LOW-RISE

Los edificios de tipo Low-Rise, generalmente no tienen más de cinco pisos de altura. Estos edificios pueden o no tener ascensores.



MID-RISE

Los Edificios tipo Mid-Rise, poseen entre seis a diez pisos de altura, con ascensores que dan servicio a cada piso.



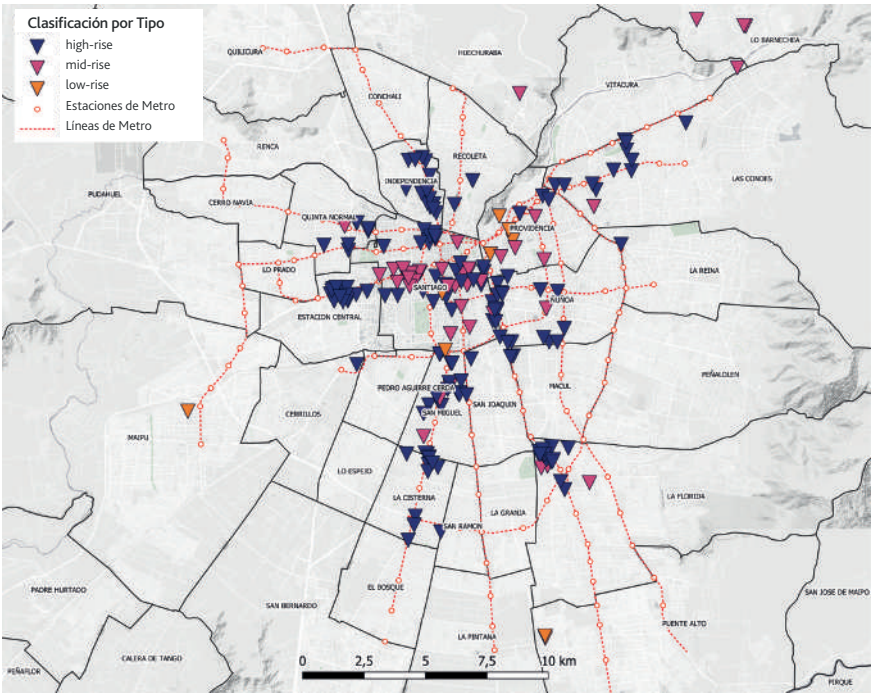
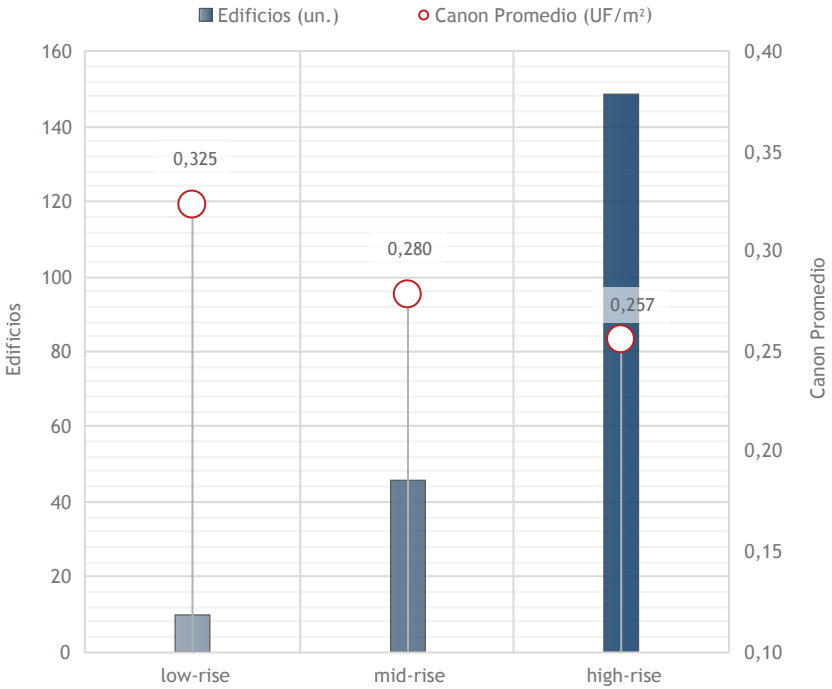
HIGH-RISE

Los edificios tipo High-Rise, poseen sobre diez pisos de altura y siempre cuentan con ascensores.

Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

La clasificación por tipo de los edificios Multifamily los agrupa en relación con su altura en pisos, según estándares del National Multifamily Housing Council ("NMHC") de Los Estados Unidos de Norteamérica. Dentro de las 20 comunas del Gran Santiago con presencia de edificios de renta residencial existen un total de 149 edificios con características de High-Rise, representando un 73% de la totalidad de edificios destinados a la renta residencial, con un canon promedio de 0,257 UF/m², mientras que los edificios Mid-Rise, registran un total de 46 edificios, con un canon promedio de 0,280 UF/m². Los edificios Low-Rise, con un total de 10 edificios y un canon promedio de 0,325 UF/m².

INDICADOR		2024	2025	VAR. %
		4T	1T	
Valor arriendo	UF	10,68	10,86	▲ 1,71%
low-rise	UF	15,63	16,12	▲ 3,14%
mid-rise	UF	11,95	12,05	▲ 0,80%
high-rise	UF	10,35	10,52	▲ 1,73%
Canon Promedio	UF/m ²	0,261	0,262	▲ 0,31%
low-rise	UF/m ²	0,321	0,325	▲ 1,16%
mid-rise	UF/m ²	0,280	0,280	▼ -0,17%
high-rise	UF/m ²	0,254	0,257	▲ 1,03%
Superficie Promedio	m ²	41,17	41,50	▲ 0,81%
low-rise	m ²	48,71	49,66	▲ 1,96%
mid-rise	m ²	42,69	43,10	▲ 0,97%
high-rise	m ²	40,73	41,02	▲ 0,70%



CLASES DE EDIFICIOS MULTIFAMILY

CLASE



A+/A

Los edificios de Clase A, generalmente son propiedad de inversionistas institucionales. Presentan un menor riesgo, los precios de sus unidades son más altos y poseen un mayor potencial.

Características:

1. Menores vacancias en el mercado.
2. Atractivas áreas comunes y amenidades.
3. Construcción y terminaciones de alta calidad.



B

Los edificios de Clase B, generalmente son propiedad de inversionistas privados y en menor medida inversionistas institucionales. Poseen un riesgo significativamente mas altos que las propiedades de Clase A.

Características:

1. Valor de arriendo menor a clase A.
2. Áreas comunes y amenidades con mantenimiento diferido.
3. Construcción y terminaciones de buena calidad.



C

Los edificios de Clase C, generalmente son propiedad de inversores y grupos de inversión del sector privados. Generalmente poseen mayores riesgos.

Características:

1. Tasas de ocupación mas bajas.
2. Áreas comunes y amenidades limitadas.
3. Construcción y terminaciones irregulares.



D

Los edificios de Clase D, se encuentran generalmente en barrio más periféricos y poseen una gestión intensiva en mantenencias. Se presentan como los activos de mayor riesgo del mercado.

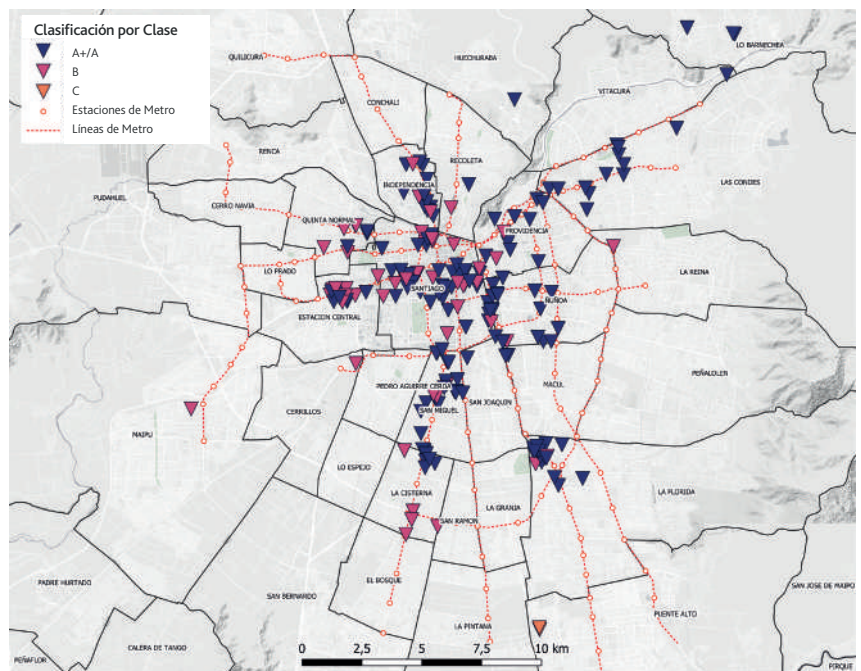
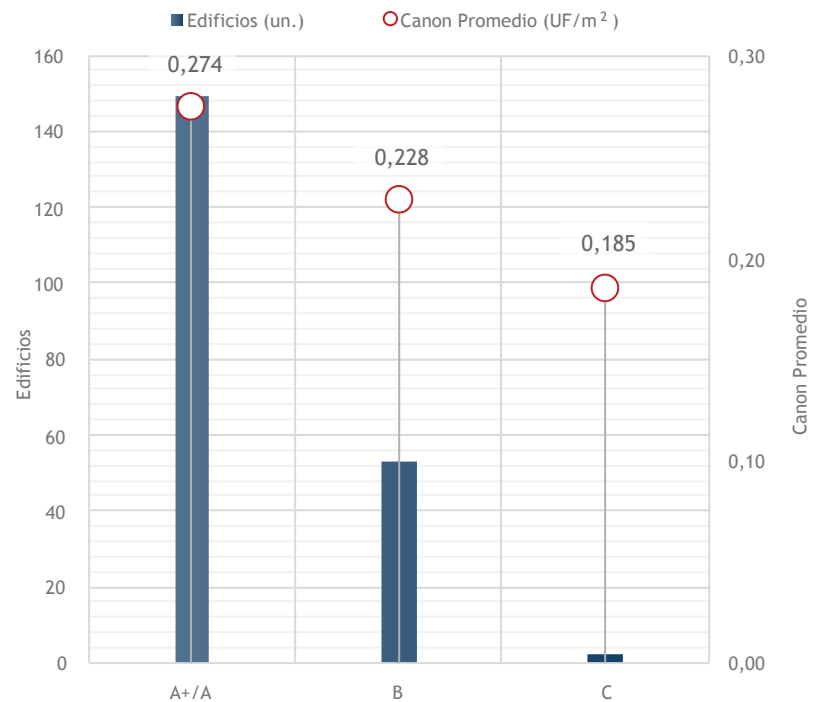
Características:

1. Problemas en tasa de ocupación e ingresos.
2. No presenta una oferta de amenidades.
3. Construcción y terminaciones irregulares de baja calidad.

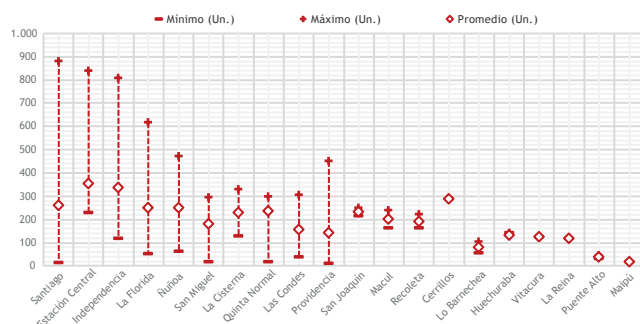
Fuente: Elaboración propia en base a "Multifamily Housing – the Essential Industry Text", NAA, NMHC and IREM authors, 2015.

La clasificación por clase de los edificios Multifamily, según los estándares del NMHC, posibilita obtener una visión general de sus cualidades y características. En este sentido, la oferta de edificios dentro de las 20 comunas con presencia de edificios de renta residencial en el Gran Santiago posee un total de 150 edificios Clase A/A+, con un canon promedio de 0,274 UF/m², mientras que los edificios Clase B se componen por un total de 53 edificios y un canon promedio de 0,228 UF/m². Por otro lado, en el Gran Santiago existen tan solo dos edificios de Clase C, emplazados en la comuna de Puente Alto, con un canon promedio de 0,185 UF/m².

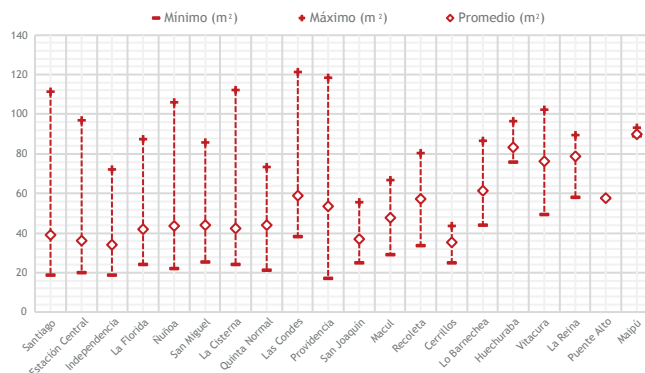
INDICADOR		2024	2025	VAR. %
		4T	1T	
Valor arriendo	UF	10,68	10,86	▲ 1,71%
A+/A	UF	11,30	11,58	▲ 2,48%
B	UF	9,07	9,01	▼ -0,59%
C	UF	10,53	10,70	▲ 1,61%
Canon Promedio	UF/m ²	0,261	0,262	▲ 0,31%
A+/A	UF/m ²	0,271	0,274	▲ 1,32%
B	UF/m ²	0,235	0,228	▼ -3,17%
c	UF/m ²	0,182	0,185	▲ 1,61%
Superficie Promedio	m ²	41,17	41,50	▲ 0,81%
A+/A	m ²	41,77	42,22	▲ 1,09%
B	m ²	39,49	39,53	▲ 0,10%
C	m ²	57,77	57,77	— 0,00%



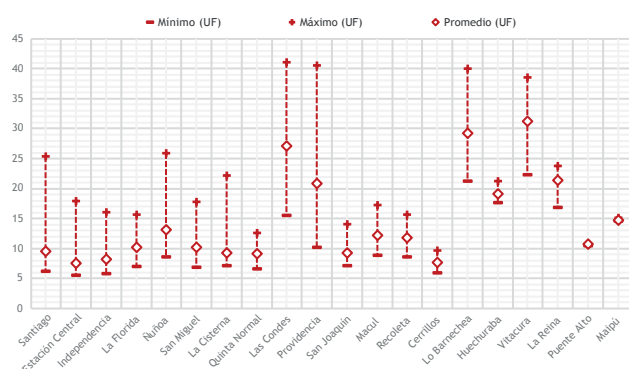
UNIDADES POR EDIFICIO SEGÚN COMUNA



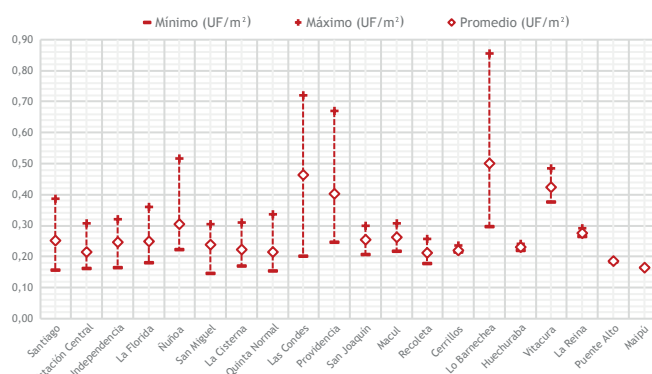
SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN COMUNA



ARRIENDO TOTAL SEGÚN COMUNA



CANON UNITARIO SEGÚN COMUNA



La zona “central” del Gran Santiago continúa consolidándose como el principal foco de edificios de alta densidad, con un promedio de 254 unidades por edificio. Esta área está conformada por las comunas de Santiago, San Miguel, Independencia, Estación Central, Quinta Normal, Macul, San Joaquín, Recoleta y Cerrillos. En contraste, las comunas consideradas “periféricas”, La Cisterna, La Florida, Puente Alto, Maipú y Huechuraba, registran un promedio de 134 unidades por edificio. Por su parte, el sector “oriente”, que abarca Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea, Vitacura y La Reina, presenta un promedio de 146 unidades por edificio. En cuanto a la superficie útil promedio, se observa un leve aumento respecto al trimestre anterior, alcanzando los 41,5 m². Las comunas “periféricas” lideran en este indicador con un promedio de 63,1 m², seguidas por la zona “oriente” con 62,0 m² y la zona “central” con 41,6 m².

Respecto a los precios de arriendo por unidad, se registra un aumento del 1,7% en comparación con el trimestre anterior, alcanzando un ticket promedio de 10,87 UF por unidad. El sector “oriente” presenta los valores más altos, con un precio promedio de 23,8 UF por unidad y un canon de arriendo de 0,395 UF/m². En tanto, las comunas “centrales” registran un promedio de 9,5 UF por unidad y un canon de 0,235 UF/m². Aunque las comunas “periféricas” muestran un ticket promedio más elevado, de 12,8 UF, su canon es el más bajo del Gran Santiago, con 0,210 UF/m², lo cual se explica por las mayores superficies promedio de sus unidades. Cabe destacar que este análisis no considera posibles descuentos promocionales de duración limitada, debido a la falta de homogeneidad en las estrategias comerciales empleadas por los distintos administradores.

PLATAFORMA MARKET TRENDS

Es una herramienta tecnológica que te ayuda a tomar decisiones comerciales y de inversión en el mercado inmobiliario de renta residencial.

CONTÁCTANOS PARA ACCEDER A NUESTRO REPORTE

<https://marketrends.cl> | jcarter@bdo.cl
+569 94329134

PLATAFORMA TRUST CHECK

Un servicio de monitoreo automatizado creado para acelerar el proceso de análisis de sus proveedores, distribuidores, inversores entre otros con el objetivo de entregar rapidez al momento de elegir con quien vincular tu empresa.

<https://www.trustcheck.cl> | andres.carro@bdo.cl

RESUMEN METODOLÓGICO

Se desarrollaron encuestas presenciales para los Multifamily identificados a través de una revisión de antecedentes públicos, tales como, páginas web, permisos de edificación, recepciones finales, brochure informativo de cartera de inversión de fondos de renta residencial, antecedentes entregados por el conservador de bienes raíces, bases de datos, entre otros.

GLOSARIO

Canon Total: Valor total del arriendo de una unidad habitacional mensual.

Canon Unitario: Valor por m² útil pagado mensualmente.

Cap Rate Bruto: Ingresos anuales percibidos en relación al valor total de mercado de un activo.

Cap Rate Neto: Ingresos anuales, menos costos operacionales, en relación al valor total de mercado, considerando un NOI del 80% más la vacancia.

Disponibilidad: Unidades desocupadas y disponibles para la renta al momento de este estudio.

Multifamily: Edificios de vivienda colectiva destinados a la renta residencial con un solo dueño o más del 70% de la propiedad.

NOI: Ingresos netos operacionales.

Ocupación Total: Ocupación promedio de un período, medido como días de departamentos ocupados sobre días totales del período.

Ocupación en Régimen: 95% de ocupación o si ha transcurrido un plazo mayor al que representaría una colocación de 25 dpto/mes.

Producción: Unidades que entran al mercado en el período indicado.

Stock Total: Unidades totales de edificios Multifamily operativos, incluyendo unidades disponibles y ocupadas.

Superficie unidades: Correspondiente a la superficie útil más ½ superficie de terrazas.

Mercado Sombra: Departamentos destinados a la renta residencial de larga estadía los cuales se encuentran administrados por distintos inversionistas.



  **bdo.cl | bdoglobal.com**

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactado en términos generales y debe ser considerado, interpretado y asumido únicamente como una referencia general. No puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas. Usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Auditores & Consultores Ltda., para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Auditores & Consultores Ltda., sus socios, directores, gerentes y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o documento o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Copyright ©2025 BDO Auditores & Consultores Ltda.

Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.